Séance publique du 17 octobre 2005

Délibération n° 2005-2995

commission principale : développement économique

objet : **Résultats des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises technologiques - Comptes rendus annuels aux collectivités (CRAC) pour l'année 2004 des conventions publiques d'aménagement confiées à la Serl**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des affaires économiques et internationales - Pôle implantation

Le Conseil,

Vu le rapport du 28 septembre 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Dans le cadre de Grand Lyon l'esprit d'entreprise et de sa politique de soutien à la création d'entreprise et à l'entrepreneuriat Lyon, ville de l'entrepreneuriat, la communauté urbaine de Lyon s'est engagée, depuis 1999, dans la rénovation et la construction d'une offre immobilière réservée aux jeunes entreprises innovantes.

Cette implication communautaire, axe transversal de Grand Lyon l'esprit d'entreprise, a pour objectif principal de palier les carences du marché immobilier privé, d'ancrer des sociétés de haute technologie au territoire dès les premiers stades de leur existence, et *in fine*, de renouveler le tissu économique de l'agglomération.

Plus de 10 000 mètres carrés d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes ont été ainsi mis à disposition par la Communauté urbaine, à compter de 2003, pour répondre aux besoins de ces entreprises (dans les sciences du vivant par exemple). Deux types de produits ont été développés : les centres scientifiques (CSTE) qui accueillent de jeunes entreprises en développement et les pépinières pour les créations d'entreprises, ces dernières pouvant bénéficier d'un accompagnement Novacité géré par la chambre de commerce et d'industrie de Lyon.

Ces programmes d'immobilier d'entreprise, dénommés Les Excellences sont conduits, soit en régie (Chateaubriand), soit par conventions publiques d'aménagement confiées à la Serl, par lesquelles la Communauté urbaine supporte le risque financier et, à ce titre, exerce un contrôle strict sur la gestion et l'évolution de ces opérations.

Ainsi, les comptes-rendus annuels aux collectivités (CRAC) de ces conventions publiques d'aménagement sont présentés par la Serl et soumis au conseil de Communauté, conformément aux dispositions de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales.

Ces CRAC contiennent un compte-rendu financier comportant le bilan des opérations ainsi que le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier annuel des dépenses et des recettes pour chaque convention publique d'aménagement (CPA). Les bilans présentent les comptes arrêtés au 31 décembre 2004, suggèrent de nouveaux bilans d'opération pour l'année suivante ajustés aux dépenses réelles ainsi que les prévisions de l'année future et l'écart prévisionnel qui en résultent.

Les dépenses comprennent les études, la maîtrise foncière et immobilière, les travaux de construction et/ou de réhabilitation, les frais financiers, de commercialisation et de gestion, la rémunération de l'aménageur.

Les recettes sont constituées de produits de location de surfaces aux jeunes entreprises -les loyers servent de base de calcul pour les emprunts contractés par la Serl- et des participations à l'équilibre du bilan, délibérées par l'assemblée, soit lors de l'approbation initiale de l'opération, soit lors de sa révision.

L'ensemble du dispositif immobilier dédié de la Communauté urbaine confié à la Serl, pour lequel 100 % des bâtiments ont été livrés en février 2004 et 63 % des surfaces louables étaient occupées au 31 décembre 2004, représente près de 10 000 mètres carrés dédiés aux jeunes entreprises innovantes :

Programme immobilier	Localisation	Nature	Surfaces		Livraison initialement prévue	Livraison réalisée
			prévues (en mètres carrés Shon)	louables (en mètres carrés)		
Einstein I	Villeurbanne	construction	3 100	2 371	octobre 2001	octobre 2001
Einstein II			1 113	1 022	septembre 2002	septembre 2002
Tony Garnier	Lyon 7°	réhabilitation	1 159	953	novembre 2003	février 2004
		construction	2 946	2 287		
Fleming			959	752	automne 2002	automne 2002
Bioparc pépinière Laennec	Lyon 8°	réhabilitation	3 000	1 436	novembre 2003	février 2004
total			9 477	8 821		
Bioparc	Lyon 8°	lotissement	33 000 à 44 000	livraison : à partir de 2006		

Titre 1 - Programme Einstein - Villeurbanne : convention publique d'aménagement pour la construction d'un Centre scientifique et technique 11-13, avenue Albert Einstein à Villeurbanne

Reprise de la maîtrise d'ouvrage par la Communauté urbaine à la ville de Villeurbanne et abrogation des délibérations n° 1999-4235 en date du 8 juillet 1999, n° 2000-5119 et n° 2000-5537 en date des 27 mars et 10 juillet 2000 ; décision du Bureau n° B-2002-0391 en date du 14 janvier 2002.

Convention signée le 25 juillet 2000 (phase opérationnelle), modifiée par avenant le 8 mars 2002.

livraison	octobre 2001 (premier bâtiment) + septembre 2002 (extension)
fin de la concession	25 juillet 2020 (20 ans)
surface-nombre de modules	4 213 mètres carrés (3 393 mètres carrés louables) + 59 parcs de stationnement
répartition des programmes locatifs	70 % CSTE (post-pépinière) et 30 % pépinière
nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2004	8 entreprises en CSTE et 7 entreprises en pépinière (informatique, technologies de l'information et de communication, laboratoires chimie et génétique)
taux d'occupation au 31 décembre 2004	locaux CSTE occupés à 82 % locaux pépinière occupés à 73 %

loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2004	122,33 €/mètre carré/HT/HC/an
montant moyen des charges récupérables	36,65 € par mètre carré

1 - Programme d'investissement :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2004	Réalisé au 31/12/2004	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2005	Ecart entre bilans
dépenses	5 254 k€	5 451 k€	5 405 k€	46 k€	5 451 k€	0 k€
recettes	5 255 k€	5 426 k€	5 425 k€	0 k€	5 425 k€	- 1 k€
dont Communauté urbaine	1 524 k€	1 524 k€	1 524 k€	197 k€ (*)	1 721 k€	

(*) versement communautaire envisagé en 2007 (avenant n° 4)

2 - Compte de résultat du programme Einstein :

Montants (en K€)	Prévu 2004	Réalisé 2004	Ecart	Prévu 2005
excédent brut d'exploitation (EBE)	153 k€	117 k€	- 36 k€	185 k€
capacité d'autofinancement	- 42 k€	37 k€	+ 79 k€	- 10 k€
résultat net	- 270 k€	- 204 k€	+ 66 k€	- 246 k€

A la fin 2004, le programme immobilier Einstein est occupé à presque 80 %. La commercialisation du bâtiment a fait apparaître une forte demande de petites surfaces locatives de jeunes entreprises innovantes en phase de création, à proximité immédiate du domaine scientifique de la Doua. De ce fait, les disponibilités locatives ont été ouvertes en convention temporaire d'occupation au loyer pépinière. Cet élargissement commercial a engendré une perte d'exploitation sur l'ensemble du programme géré par la Serl initialement basé sur 1 000 mètres carrés en pépinière et engendre un manque à gagner de 32 K€ par an, du fait de la diminution du niveau de loyer par rapport à ceux pratiqués en CSTE, mais dans le même temps a permis de louer des surfaces alors disponibles.

Parallèlement, des aménagements complémentaires, nécessités par l'arrivée d'entreprises en pépinière ont été réalisés pour 59 k€ : répartitions systématiques des courants faibles électriques, de la téléphonie et de l'informatique, nouveaux cloisonnements, etc. A compter de 2005, les locaux seront loués prioritairement en CSTE et les travaux d'aménagement réduits au strict nécessaire.

Le résultat d'exploitation est fortement positif (+ 176 k€), mais l'amortissement du bâtiment sur dix-huit ans seulement, la dotation d'une provision pour de grosses réparations importantes et les travaux d'aménagement réalisés pendant l'année 2004 détériorent le résultat net. Quoique négatif (- 204 k€), le résultat net est en amélioration par rapport aux prévisions, notamment du fait de la baisse du niveau de frais financiers (baisse des taux d'intérêts).

La situation nette retrouve l'équilibre en fin d'opération. Un premier prêt a été souscrit et encaissé en 2002, un second prêt de 1400 k€, souscrit pour l'extension du bâtiment, a été encaissé en 2003. Une participation complémentaire de la collectivité estimée à 550 k€ (dont 197 k€ répercutés en 2006 au bilan investissement du programme immobilier) permettra le remboursement anticipé de l'emprunt contracté et la diminution des frais financiers. Cette participation serait versée sur 2006 et 2007.

Titre 2 - Programme Tony Garnier-Fleming - Lyon 7° : convention publique d'aménagement pour la réhabilitation, la construction et l'exploitation d'un bâtiment à usage de centre d'affaires et de pépinière situé à Lyon 7°, 8, rue Herman Frenkel

Délibérations communautaires n° 2001-6194 en date du 22 janvier 2001, n° 2002-0558 et n° 2002-0905 en date des 26 avril et 16 décembre 2002.

Convention signée le 29 mai 2002 (phase opérationnelle), modifiée par avenant le 12 juin 2003.

livraison	février 2004
fin de la concession	30 mai 2022
surface-nombre de modules	- Tony Garnier : 4 105 mètres carrés (3 260 mètres carrés louables) - Fleming (modulaires) : 959 mètres carrés (752 mètres carrés louables)
répartition des programmes locatifs	- Tony Garnier : 2 287 mètres carrés CSTE + 973 mètres carrés pépinière - Fleming : 752 mètres carrés pépinière
nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2004	- Tony Garnier : 2 entreprises (pépinière) - Fleming : 2 entreprises (pépinière)
taux d'occupation au 31 décembre 2004	- Tony Garnier : 0 % en CSTE et 36 % en pépinière - Fleming : occupés à 70 %
loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2004	119,20 € par mètre carré/HT/HC/an
montant moyen des charges récupérables	23,20 € par mètre carré

1 - Programme d'investissement hors taxes :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA	Bilan prévisionnel au 01/01/2004	Réalisé au 31/12/2004 (2003 + 2004)	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2005	Ecart entre bilans
dépenses	5 455 k€	5 298 k€	5 194 k€	147 k€	5 341 k€	+ 43 k€
recettes	5 455 k€	5 375 k€	5 375 k€	0 k€	5 375 k€	0 k€
dont Communauté urbaine	1 372 k€	1 372 k€	1 372 k€	0 k€	1 372 k€	0 k€

2 - Compte de résultat des programmes Tony Garnier et Fleming :

Montants (en k€)	Prévu 2004	Réalisé 2004	Ecart	Prévu 2005
excédent brut d'exploitation (EBE)	3 k€	- 200 k€	- 197 k€	50 k€
capacité d'autofinancement	- 186 k€	- 385 k€	- 199 k€	- 165 k€
résultat net d'exploitation	- 462 k€	- 632 k€	- 170 k€	- 442 k€

Le nouveau budget prévisionnel de l'opération est porté à 5 341 k€. Les coûts de réhabilitation et d'extension du programme Tony Garnier, moins onéreux que prévus, s'élèvent à 4 419 k€ (hors aménagements complémentaires prévus pour 54 k€) et sont amortis sur dix-neuf ans. Le coût du bâtiment modulaire s'est, quant à lui, avéré plus élevé que l'estimation initiale (872 k€ au lieu des 806 k€ prévus).

Le programme Tony Garnier aurait dû être livré à la fin 2003. Sa commercialisation n'a pu démarrer qu'en 2004 et les premiers locataires se sont installés au cours du deuxième trimestre de la même année. Avec deux entreprises installées en pépinière, le taux d'occupation du bâtiment est de 9%, fin 2004 : dans les prévisions, ce taux est porté à 35 % en 2005 et à 100 % en 2008. La détérioration du résultat net 2004 provient du remplissage moins rapide que prévu (produits faibles en 2004), de l'augmentation des frais financiers, d'un montant de charges récupérables inférieur aux prévisions. Le basculement progressif des contrats actuels en pépinière en contrat CSTE d'ici 2007 concoure également à un démarrage plus tardif des recettes en CSTE.

Dans le même temps, la perte d'exploitation est évaluée, fin 2004, à 81 k€ pour Fleming : la trésorerie est pénalisée par le surfinancement de l'opération et la sous-occupation des locaux générée par le départ progressif des locataires vers d'autres programmes immobiliers rénovés.

Le versement d'une participation complémentaire de la collectivité, estimée à 650 k€ en 2006, permettra de participer au déficit d'exploitation provisionné par la Serl sur les dix-sept années d'exploitation restantes, de rééquilibrer le montage financier et de combler l'augmentation des frais financiers résultant d'une immobilisation sous-financée et de travaux d'aménagement complémentaires réalisés pour les entreprises en pépinière (159 k€ en 2004) non financés.

Titre 3.1 - Programme Laennec - Lyon 8° : convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002.

Convention signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle).

livraison	février 2004
fin de la concession	22 juillet 2024
surface-nombre de modules réels (pépinière)	2 301 mètres carrés (1 800 mètres carrés prévus louables, 1 436 mètres carrés réels)
nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2004	9 entreprises
taux d'occupation au 31 décembre 2004	62 %
loyer moyen pratiqué au 31 décembre 2004	114,27 € par mètre carré/HT/HC/an
montant moyen des charges récupérables	27,99 € par mètre carré

1 - Investissement pépinière Laennec :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2004	Réalisé au 31/12/2004	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2005	Ecart entre bilans
dépenses	2 317 k€	2 488 k€	2 473 k€	217 k€	2 690 k€	202 k€
recettes	2 318 k€	2 500 k€	800 k€	1 517 k€	2 690 k€	190 k€
dont Communauté urbaine	800 k€	1 100 k€	800 k€	373 k€ (*)	1 173 k€	

(*) versement communautaire envisagé sur l'exercice 2006 (avenant n° 2)

2 - Compte de résultat du programme Laennec :

Montants (en k€)	Prévu 2004	Réalisé 2004	Ecart	Prévu 2005
excédent brut d'exploitation	10 k€	19 k€	+ 9 k€	27 k€
capacité d'autofinancement	- 95 k€	- 39 k€	+ 56 k€	7 k€
résultat net	- 177 k€	- 122 k€	+ 55 k€	- 78 k€

La pépinière Laennec a été livrée en février 2004, avec quatre mois de retard : les modifications apportées au stade du permis de construire ainsi que les aléas de chantier dus à la réhabilitation du bâtiment (imprévus liés à l'état des planchers, plomb, etc.) expliquent un coût final du programme immobilier plus élevé au 1er janvier 2005 (2 690 k€) que le coût estimé au 1er janvier 2004 (2 488 k€).

La configuration des locaux ne permettant pas l'installation des entreprises en l'état, des cloisonnements supplémentaires ont été réalisés en 2004. Financés en partie dans le cadre d'un surloyer appliqué aux entreprises concernées par ces travaux, en sus du tarif pépinière, la réalisation de ces travaux augmente d'autant le déficit d'exploitation généré par la diminution des surfaces locatives initialement prévues (1 436 mètres carrés au lieu de 1 800 mètres carrés), la rémunération de la Serl et les frais financiers occasionnés.

Le site a été mis en exploitation au premier trimestre 2004 pour atteindre un taux d'occupation de 62 % en fin d'année. Bien que fortement négatif en 2004, le résultat est meilleur que les prévisions : les frais financiers ont été moins importants que prévu et, le bâtiment étant neuf, la provision pour grosses réparations n'a pas été utilisée.

Après recalage des coûts d'investissement, des surfaces louables et des incidences liées au statut de pépinière, une participation de la collectivité, estimée à 900 k€ (versement réparti sur 2006 et 2007 dont 373 K€ lié à l'augmentation du coût du programme) permettra, d'une part, de rééquilibrer la trésorerie, fortement négative en fin d'année, d'autre part, de rembourser partiellement le prêt contracté afin de diminuer les frais financiers.

Titre 3.2 - Programme Bioparc - Lyon 8° : convention publique d'aménagement pour l'aménagement du site dénommé la Buire-Rockefeller, situé à Lyon 8°

Délibérations n° 2001-0344 en date du 26 novembre 2001 et n° 2002-0677 en date du 9 juillet 2002.

Convention signée le 23 juillet 2002 (phase opérationnelle).

livraison	novembre 2004
fin de la concession	22 juillet 2024
surface lotissement-shon constructible	20 000 mètres carrés immobilier + 5 000 mètres carrés halles techniques + 3 000 mètres carrés résidence services
nombre d'entreprises présentes au 31 décembre 2004	0
taux d'occupation au 31 décembre 2004	0 %

Investissement aménagement Bioparc :

Libellé	Bilan prévisionnel initial CPA modifiée	Bilan prévisionnel au 01/01/2004	Réalisé au 31/12/2004	Reste à faire	Nouveau bilan prévisionnel au 01/01/2005	Ecart entre bilans
dépenses	7 490 k€	8 356 k€	5 331 k€	5 060 k€	10 391 k€	2 901 k€
recettes	7 490 k€	7 492 k€	0 k€	8 350 k€	8 350 k€	860 k€
dont Communauté urbaine	2 430 k€	2 430 k€	0 k€	2 430 k€	2 430 k€	0
dont cession	5 060 k€	5 060 k€	0 k€	5 920 k€	5 920 k€	860 k€
solde période	0 k€	- 864 k€	- 5 331 k€	0 k€	- 2 901 k€	2 040 k€

L'acquisition du terrain, sa dépollution et la démolition des bâtiments caducs ont eu lieu en 2003. A la suite de l'annulation du plan d'occupation des sols (POS), le dépôt du permis de lotir a été reporté en 2004 ainsi que la consultation d'opérateurs immobiliers pour la première tranche (un immeuble de bureaux-laboratoires et la résidence de tourisme). Celle-ci a eu lieu au premier semestre 2004 et a permis l'attribution, au promoteur Icade, des deux lots de la première tranche.

Parallèlement, le rehaussement du niveau de qualité du produit, le renforcement des missions d'accompagnement du projet en matière de communication et de qualité urbaine et l'intégration de plusieurs aléas administratifs et techniques ont entraîné un allongement de la phase de préparation du lotissement et des délais à prévoir pour la commercialisation des lots immobiliers. Ce nouveau calendrier a des répercussions sur les frais de gestion du site, les frais financiers, les coûts d'aménagement et la rémunération de l'aménageur. Le programme du lotissement a également été ajusté.

En conséquence, le montant total des dépenses et des recettes a été repris et nécessitera une participation supplémentaire de la Communauté urbaine de 2 040 k€ HT. Un nouveau bilan et un avenant à la convention publique d'aménagement seront présentés au conseil de Communauté ;

Vu ledit dossier ;

Vu les comptes -rendus annuels aux collectivités (CRAC) présentés par la Serl ;

Où l'avis de sa commission développement économique ;

DELIBERE

1° - Prend acte des données exposées ci-dessus relatives aux résultats des opérations d'immobilier dédié aux jeunes entreprises innovantes concédées à la Serl par voie de convention, en terme de bilan, prévisions, commercialisation et stocks.

2° - Prend acte des résultats de l'année 2004 desdites opérations Einstein, Tony Garnier et Fleming, lotissements Bioparc et Laennec.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,